

15. 11. 2013

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Pacht závodu

Pacht závodu nahrazuje v novém občanském zákoníku (dále jen „NOZ“) nájem podniku nebo jeho části. Právní úprava pachtu závodu přináší oproti nájmu podniku určité změny, kterým je potřeba věnovat pozornost. Nejprve je třeba seznámit se s novými pojmy – pacht, pachtýř (doposud nájemce podniku) a propachtovatel (doposud pronajímatel podniku).



Pacht závodu je upraven v § 2349 - 2357 NOZ. Vedle těchto ustanovení se na pacht závodu použijí obecná ustanovení NOZ o pachtu[1] a obecná ustanovení NOZ o nájmu. Tato ustanovení platí obdobně i pro pacht části závodu, která tvoří samostatnou organizační složku.

V případě, že je propachtován závod, pachtýř (tj. doposud nájemce) jej užívá i požívá způsobem a v rozsahu, v jakém je toho třeba k řádnému provozování závodu. **Předmět činnosti provozované v závodu může pachtýř změnit, jen pokud to bylo výslovně ujednáno**, v opačném případě jej změnit nelze. **Pacht závodu se přitom považuje za převod činnosti zaměstnavatele z propachtovatele na pachtýře** (viz též § 338 zákoníku práce).

V případě, že je pachtýř zapsán ve veřejném rejstříku (tj. jedná se například o obchodní korporaci zapsanou v obchodním rejstříku), **nabývá právo k závodu zveřejněním údaje, že uložil doklad o pachtu závodu do sbírky listin. Pokud pachtýř není zapsán do veřejného rejstříku, nabývá právo pachtu dnem účinnosti smlouvy o pachtu.**

NOZ zakazuje převést na pachtýře práva z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, u kterých to vylučuje smlouva, kterou bylo právo průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví propachtovateli poskytnuto, nebo pokud to vylučuje povaha takového práva.

Pachtýř se propachtováním závodu stává věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů, které s provozem závodu souvisejí. Z dluhů však pachtýř přejímá pouze ty, o jejichž existenci věděl nebo jejichž existenci musel rozumně předpokládat. Pokud věřitel neudělil souhlas k převzetí dluhu pachtýřem, ručí propachtovatel za splnění takového dluhu. Propachtovatel je povinen oznámit bez zbytečného odkladu svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy pachtýř s pachtem závodu převzal, že závod byl propachtován.

Strany mohou o předání závodu pořídit zápis, do kterého uvedou výčet všeho, co propachtovaný závod zahrnuje a co se pachtýři předává, a rovněž výčet toho, co chybí, ačkoli to jinak podle smlouvy nebo podle účetních záznamů závod spoluvytváří. **Propachtovatel nejpozději v zápisu pachtýře upozorní na vady předmětu pachtu, o kterých ví nebo o kterých vědět měl a mohl.** Pokud se v takovém zápisu neuvede věc náležející k závodu, nabývá k ní pachtýř poživací právo společně s poživacím právem k závodu. Pokud není v zápise uveden dluh, pachtýř jej nabývá, musel-li jeho

existenci alespoň rozumně předpokládat.

V případě, že se v důsledku pachtu zhorší dobytnost pohledávky, je věřitel propachtovatele oprávněn domáhat se, aby soud rozhodl, že pacht je vůči němu neúčinný. Toto právo zaniká, pokud jej věřitel neuplatnil do jednoho měsíce ode dne, kdy se o pachtu dozvěděl, nejdéle však do tří měsíců od účinnosti smlouvy o pachtu.

Dnem zániku pachtu přechází na propachtovatele dluhy a pohledávky, které k závodu náleží, z dluhů však jen ty, o kterých propachtovatel věděl nebo jejichž existenci alespoň musel rozumně předpokládat. Neudělil-li věřitel souhlas k převzetí dluhu propachtovatelem, ručí pachtýř za jeho splnění. Pachtýř je povinen oznámit svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy pachtýř pachtěm závodu nabyl, bez zbytečného odkladu, že tento pacht zanikl.

Neprokáží-li strany, že vznik nebo zánik pachtu byl třetí osobě znám dříve, jsou vůči ní tyto skutečnosti účinné ode dne, kdy bylo oznámení o vzniku nebo zániku pachtu zveřejněno.

Shrnutí:

- Pacht závodu nahrazuje nájem podniku a jeho části.
- Pachtýř je povinen užívat i požívat závod způsobem a v rozsahu, v jakém je toho třeba k řádnému provozování závodu.
- Je-li pachtýř zapsán ve veřejném rejstříku, nabývá pacht zveřejněním údaje, že uložil doklad o pachtu závodu do sbírky listin (v ostatních případech účinností smlouvy).
- Předmět činnosti provozované v závodu lze změnit, jen pokud to bylo výslovně ujednáno.
- Pachtýř se stává věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů, které s provozem závodu souvisejí (u dluhů pouze za předpokladu, že o nich věděl nebo jejich existenci musel rozumně předpokládat). Propachtovatel ručí za splnění závazků, jejichž přechod nebyl odsouhlasen věřitelem.



Mgr. Michal Vrajík



Mgr. Melinda Vrajíková

[Dvořák Hager & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Oasis Florenc
Pobřežní 12
186 00 Praha 8

Tel.: +420 255 706 500
Fax: +420 255 706 550
e-mail: paha@dhplegal.com

[1] Důvodová zpráva k NOZ. [online]. [cit. 2013-03-10]. Dostupné >>> [zde](#).

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)